

Адвокат - Чвало Алексей Александрович
Телефоны: +7 (351) 233-93-35, 8 (951) 242-90-25

E-mail: 79512429025@yandex.ru



Адрес: г. Челябинск, ул. 3 Интернационала, д. 90, оф. 223 (2 этаж). Здание "Казак Уральский".

www.osparivanie-kadastrovoy-stoimosti.ru

РОЛЬ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ ПРИ СУДЕБНОМ РАССМОТРЕНИИ ДЕЛА ПО УСТАНОВЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Выступая представителем в суде по данной категории дел, хотелось бы отметить следующие этапы при рассмотрении дел об установлении кадастровой стоимости:

Этап 1) Подготовка.

Чаще всего клиенты обращаются к юристу, как говорится, «с проблемой». Когда участок находится в собственности у заказчика - проблемой выступает требование ИФНС об уплате земельного налога, с которым собственник земельного участка не согласен, ввиду завышенной кадастровой стоимости.

В случае нахождения земельного участка в аренде, «проблема», заключается в направлении нового расчета размера арендной платы, либо новая увеличенная кадастровая стоимость становится известна арендатору при выкупе земельного участка.

Именно с проблемой выкупа арендованного земельного участка, впервые столкнулись мои клиенты в 2012 году. Осуществив строительство объекта недвижимости в с. Долгодеревенское, арендатор обратился в Администрацию Сосновского муниципального района с заявлением о выкупе земельного участка в соответствии со ст. 36 Земельного Кодекса РФ.

Для этого был заказан кадастровый паспорт земельного участка, из которого арендатор узнал, что кадастровая стоимость земельного участка площадью 1 гектар, категории земель - «земли населенных пунктов, составляет 96 053 028,61 рублей.

Посчитав это кадастровой ошибкой, арендатор обратился в Кадастровую палату за разъяснениями, из которых узнал, что завышенная кадастровая стоимость не является кадастровой ошибкой, а выросла в результате проведения массовой оценки кадастровой стоимости земельных участков на территории Челябинской области, утвержденной Постановлением Правительства Челябинской области №284-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области от 17.08.2011 года.

В данном конкретном случае, клиент попросил предоставления полного комплекса юридических услуг, включая проведение оценки рыночной стоимости земельного участка, представления интересов в суде, то есть «под ключ».

Первично была изучена правовая природа данного вопроса и практика по оспариванию кадастровой стоимости земельного участка в судебном порядке». Прежде чем заказать проведение оценки независимому оценщику, нами был направлен запрос в Управление Росреестра по Челябинской области, о том, по состоянию на какую дату была установлена кадастровая стоимость земельного участка, еще тогда данный вопрос был спорный и приходилось полагаться на свой юридический опыт.

Хочется отметить, что это было в середине 2012 года, и не принималась во внимание правовая позиция Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (Постановление № 10761/11 от 25.06.2013 года), что рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Так как спорный земельный участок был поставлен на ГКН в 2011 году, то и оценка его рыночной стоимости была осуществлена в соответствии с методическими рекомендациями на дату постановки на учет земельного участка, как и было указано в ответе Росреестра.

В нынешней ситуации, так как земельный участок относится к землям населенных пунктов, его рыночная стоимость рассчитывалась бы по состоянию на 01.01.2010 года – по дате формирования перечня.

Этап 2) Оценка земельного участка для уменьшения в судебном порядке.

Следующим этапом работы был выбор оценочной организации и собственно проведение оценки. Нами была выбрана одна из ведущих организаций об области оценочной деятельности, с именем и хорошей репутацией, как среди конкурентов, так и среди судейского сообщества, что в свою очередь решило много вопросов именно с оценкой. Примерно через две недели был готов отчет

Адвокат - Чвало Алексей Александрович
Телефоны: +7 (351) 233-93-35, 8 (951) 242-90-25

E-mail: 79512429025@yandex.ru



Адрес: г. Челябинск, ул. 3 Интернационала, д. 90, оф. 223 (2 этаж). Здание "Казак Уральский".

www.osparivanie-kadastrovoy-stoimosti.ru

об оценке, в результате которой рыночная стоимость земельного участка была уменьшена в 45 раз и составила 2 091 000 рублей.

Ввиду того, что судебная практика по данным делам в 2012 году только начала формироваться, также было получено положительное заключение на отчет об оценке в СРО.

Этап 3) Судебное оспаривание кадастровой стоимости земельного участка.

Следующим этапом рассмотрения дела, стало, собственно, судебное разбирательство.

Так как данные дела в начале 2012 года не рассматривались так массово, как сейчас, по этому моему первому делу, в судебном заседании присутствовали как представитель Кадастровой палаты, так и представитель Росреестра. Надо сказать, что судом первой инстанции было вынесено Решение, которое полностью удовлетворило наши требования, но ответчиком Решение суда было обжаловано. Судом апелляционной инстанции Решение суда было оставлено без изменения, в кассационной инстанции необжаловалось.

Теперь хотелось бы пояснить отдельные вопросы, при рассмотрении дел связанных с [приведением кадастровой стоимости к рыночной стоимости.](#)

Первый вопрос - На какую дату производить оценку земельного участка?

- Как я уже сказал ранее, сейчас необходимо принимать во внимание правовую позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (Постановление № 10761/11 от 25.06.2013 года), исходя из которой, рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В Арбитражном суде Челябинской области, данная практика стала распространяться примерно с августа – сентября 2013 года.

Если взять земельный участок категории земель «земли населенных пунктов», то рыночная стоимость земельного участка должна быть установлена по состоянию на 01.01.2010 года.

Как часто бывает, земельный участок на 01.01.2010 года не существовал как объект недвижимости, был поставлен на ГКУ, например, в 2013 году. Правообладатель запрашивал сведения в Росреестре, на какую дату была установлена кадастровая стоимость, и получал ответ, что дата установления кадастровой стоимости является датой постановки земельного участка на ГКУ.

Надо понимать, что сотрудники Росреестра в данном случае руководствуются не сложившейся судебной практикой, а методическими указаниями по расчету кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков.

При этом, суд, руководствуясь Постановлением Президиума и будет вынужден отказать в удовлетворении требований в полном объеме.

Второй вопрос – нужна ли экспертиза?

Законодательство РФ предусматривает следующие случаи **обязательного** проведения экспертизы отчетов об оценке.

1) **Первый случай**, - это проведение экспертизы отчета об определении **кадастровой стоимости** при проведении **государственной кадастровой оценки**.

Согласно статьи 24.11. Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости включена в совокупность действий, выполняемых при проведении государственной кадастровой оценки.

В соответствии со статьей 24.16. в течение тридцати дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы этого отчета, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.

По результатам экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемая организация оценщиков дает экспертное заключение о *соответствии или несоответствии* этого

Адвокат - Чвало Алексей Александрович
Телефоны: +7 (351) 233-93-35, 8 (951) 242-90-25

E-mail: 79512429025@yandex.ru



Адрес: г. Челябинск, ул. 3 Интернационала, д. 90, оф. 223 (2 этаж). Здание "Казак Уральский".

www.osparivanie-kadastrovoy-stoimosti.ru

отчета требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

Экспертное заключение должно включать исчерпывающий перечень выявленных нарушений и их соответствующее обоснование. Исполнитель работ по определению кадастровой стоимости с учетом выявленных нарушений дорабатывает отчет об определении кадастровой стоимости и обеспечивает проведение его повторной экспертизы.

2) **Второй случай обязательный случай** – это необходимость предоставления положительного экспертного заключения, подготовленного экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, регламентированного ст. 24.19 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в комиссию по рассмотрению споров. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

В моей практике имеются рассмотренные дела, как и без проведения экспертизы, так с проведением экспертизы СРО, и с проведением судебной экспертизы.

Третий вопрос — круг участвующих лиц.

Круг участвующих лиц определен был **Постановлением Президиума ВАС.**

Долгое время ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Челябинской области в своих отзывах на исковые заявления считало, что ответчиком является либо Правительство области, утвердившее результаты массовой оценки, либо орган местного самоуправления, на территории которого находится земельный участок.

Ответчиком является ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Челябинской области, Третьими лицами: Управление Росреестра по Челябинской области, Муниципальное образование, на территории которого находится земельный участок, КУиЗО, если участок находится в аренде, а также Оценщик, проводивший оценку.

Четвертый вопрос — судебные расходы.

Считаю достаточно важным этот момент. Многие обиженные на государство предприниматели, стремятся возместить «по полной» все понесенные в следствии необоснованно завышенной кадастровой оценки расходы.

Для тех, кто еще не в курсе, и считает, что после установления новой кадастровой стоимости земельного участка, налоговая инспекция пересчитает налоги за прошлые периоды, а орган местного самоуправления пересчитает арендную плату, хочу сказать следующее.

Да, такая практика действительно была. Примерно до осени-конца 2013 года действительно ИФНС руководствовались письмами Министерства финансов, которые объясняли, что в случае установления новой кадастровой стоимости, которая улучшает положение налогоплательщика, последний вправе применять для расчета земельного налога новую стоимость с той даты, на которую была установлена новая стоимость.

Письмо Минфина РФ 2013 г., поменяло данную положительную для налогоплательщика практику.

Таким образом, новая кадастровая стоимость применяется для налогоплательщика только с нового налогового периода 1 января следующего года, после вступления в силу Решения суда.

Адвокат - Чвало Алексей Александрович
Телефоны: +7 (351) 233-93-35, 8 (951) 242-90-25

E-mail: 79512429025@yandex.ru



Адрес: г. Челябинск, ул. 3 Интернационала, д. 90, оф. 223 (2 этаж). Здание "Казак Уральский".

www.osparivanie-kadastrovoy-stoimosti.ru

Поэтому, повторюсь, что судебное заседание должно быть проведено в максимально короткие сроки.

В завершении, хотелось бы добавить, что 12 марта Госдума приняла в первом чтении правительственный законопроект, предусматривающий введение обязательного досудебного рассмотрения споров по результатам кадастровой оценки.

Законопроектом устанавливается требование обязательного размещения отчетов об определении кадастровой стоимости в фонде данных государственной кадастровой оценки до проведения экспертизы этих отчетов в саморегулируемой организации оценщиков. Таким образом, в экспертное заключение на такие отчеты будет включена информация о поступивших от всех заинтересованных лиц замечаниях о технических ошибках, а также их последующем учете или не учете.

Также предполагается увеличить срок [оспаривания результатов определения кадастровой стоимости](#) в профильной комиссии по рассмотрению подобных споров, поскольку в ряде случаев налогоплательщики узнают об изменении кадастровой стоимости только при получении налогового уведомления по истечении установленного федеральным законом срока.

Кроме того, вводится обязательное досудебное рассмотрение споров по результатам определения кадастровой стоимости в профильной комиссии. Эти меры предпринимаются для формирования единообразной практики оспаривания результатов кадастровой оценки, а также "устранения конкуренции между судебным и внесудебным обжалованием и исключения возможности оспаривания результатов определения кадастровой стоимости несколькими заинтересованными лицами одновременно в суде и комиссии".

С текстом законопроекта № 421531-6 "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в части совершенствования государственной кадастровой оценки) можно ознакомиться у меня.

Спасибо за внимание